



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-05-02

Vår referens

Johanna Vinrot

Utredare

johanna.vinrot@malmö.se

Motion av Emma-Lina Johansson (V) och Anders Skans (V) om att hålla nere bostadskostnaderna STK-2023-1277

Sammanfattning

Emma-Lina Johansson (V) och Anders Skans (V) har inkommit med en motion till kommunfullmäktige. De föreslår att kommunfullmäktige ska ge MKB i uppdrag att vara aktiva för att köpa in äldre hyresfastigheter med syfte att få ett större utbud av hyreslägenheter med lägre hyror och att detta skrivs in i de särskilda ägardirektiven för MKB.

Motionen har skickats på remiss till MKB, arbetsmarknads- och socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden, vilka har inkommit med yttrande. Stadskontoret föreslår att kommunfullmäktige anser motionen besvarad utifrån vad som redovisas i ärendet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige anser motion av Emma-Lina Johansson (V) och Anders Skans (V) om att hålla nere bostadskostnaderna besvarad med hänvisning till vad som redovisas i ärendet.

Beslutsunderlag

- Remissvar MKB Fastighets AB
- Remissvar arbetsmarknads- och socialnämnden
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 240125 § 20
- Remissvar stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 240130 § 7 muntlig Reservation (SD), (V) och (M+C)
- Remissvar tekniska nämnden



- Tekniska nämnden beslut 240130 § 10 Reservation (M), (V) och (SD) och Särskilt yttrande (C)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240506 Motion av Emma-Lina Johansson (V) och Anders Skans (V) om att hålla nere bostadskostnaderna
- Motion av Emma-Lina Johansson (V) och Anders Skans (V) om att hålla nere bostadskostnaderna (tillgänglighetsanpassad version)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-05-06

Kommunstyrelsen 2024-06-05

Kommunfullmäktige 2024-06-19

Beslutet skickas till

Emma-Lina Johansson (V)

Anders Skans (V)

MKB Fastighets AB

Arbetsmarknads- och socialnämnden

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Emma-Lina Johansson (V) och Anders Skans (V) har inkommit med en motion till kommunfullmäktige. Motionärerna föreslår att kommunfullmäktige ska ge MKB i uppdrag att vara aktiva för att köpa in äldre hyresfastigheter med syfte att få ett större utbud av hyreslägenheter med lägre hyror och att detta skrivs in i de särskilda ägardirektiven för MKB. Som bakgrund anges bland annat att hyrorna är högre i nybyggda lägenheter än i äldre, välskötta fastigheter samt att hyresfastigheter till salu ofta leder till ombildningar till bostadsrätter eller att privata fastighetsägare totalrenoverar med effekten att hyrorna skjuter i höjden. MKB beskrivs som ett verktyg för staden för att det ska finnas hyreslägenheter med olika prisnivåer.

Ärendet har remitterats till MKB, arbetsmarknads- och socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden vilka har inkommit med yttrande. Nedan följer en sammanfattning av nämndernas och bolagets yttranden.

MKB Fastighets AB

MKB lyfter att de enligt lagen om allmännyttiga bostadsbolag ska agera på affärsmässiga principer, inklusive vid förvärv av fastigheter. Bolagets erfarenhet är att det är svårt att förvärva fastigheter på affärsmässig grund. För MKB har det endast skett vid ett fåtal tillfällen, senast år 2016.



MKB vill uppmärksamma att förvärv av befintliga fastigheter inte innebär att nya bostäder tillförs Malmös bostadsmarknad. Bolaget lyfter även att den nuvarande ekonomiska konjunkturen ställer extra stora krav på affärsmässig analys och prioritering. MKB menar att förvärv riskerar att försvåra bolagets nyproduktion.

Arbetsmarknads- och socialnämnden

Arbetsmarknads- och socialnämnden lyfter att MKB är ett av Malmö stads viktigaste redskap för bostadsförsörjningen. Nämnden menar att MKB:s ägardirektiv gör det möjligt att redan idag förvärva befintliga bostadsfastigheter men att detta sällan görs.

Arbetsmarknads- och socialnämnden menar att det är viktigt att Malmö stad använder MKB för att öka möjligheten för hushåll med låga inkomster att få tillgång till en godtagbar bostad. Arbetsmarknads- och socialnämnden menar att förvärv av befintliga bostadsfastigheter genom MKB skulle kunna bidra till en ökad andel bostäder med lägre boendekostnader än nyproduktion. Det kan vara ändamålsenligt för att bidra till att uppnå ett av inriktningsmålen i bostadsförsörjningsprogrammet.

Arbetsmarknads- och socialnämnden lyfter bland annat även bostadens vikt för den enskildes försörjningsmöjligheter, hur tillgången till bostad påverkar både män och kvinnor samt att en trygg bostad är ett av barnets grundläggande behov.

Arbetsmarknads- och socialnämnden anser motionen vara besvarad med vad som framgår i ärendet.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden konstaterar att allmännyttan är ett av kommunernas viktigaste redskap inom bostadsförsörjningen. Nämnden menar att det är viktigt för Malmö stad att använda MKB för att bidra till en bostadsförsörjning som ökar möjligheten för hushåll med låga inkomster att få tillgång till en godtagbar bostad.

Stadsbyggnadsnämnden menar att det kan vara ändamålsenligt att MKB genom förvärv av befintliga bostadsfastigheter får en ökad andel av bostäder med lägre boendekostnader än i nyproduktion, för att uppnå ett av inriktningsmålen i bostadsförsörjningsprogrammet. Stadsbyggnadsnämnden konstaterar att det i nuläget är en del av MKB:s uppdrag enligt gällande ägardirektiv. Stadsbyggnadsnämnden ställer sig samtidigt positiv till förslaget intention att förstärka MKB:s särskilda ägardirektiv.

Stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motionen ska anses vara besvarad med vad som framgår i ärendet.

Reservation (SD), (V) och (M+C).



Tekniska nämnden

Tekniska nämnden menar att MKB:s nuvarande ägardirektiv ställer krav på MKB att bidra till tillgången på bostäder i hela staden genom att bygga eller förvärva lägenheter. Att motverka gentrifiering är en viktig aspekt av detta. MKB:s förvärv av bostäder ska givetvis ske utifrån gällande lagstiftning där allmännyttan ska förvalta sitt bostadsbestånd med långsiktig affärsmässighet och bostäder uthyras utifrån bruksvärdet.

Reservation (M), (V) och (SD)

Särskilt yttrande (C)

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret instämmer i nämndernas bedömning att MKB är ett viktigt verktyg i Malmö stads arbete med bostadsförsörjning. Även stadskontoret bedömer att det finns utrymme inom ramen för befintliga formuleringar i MKB:s särskilda ägardirektiv att göra förvärv av befintliga bostadsfastigheter. Formuleringarna i de särskilda ägardirektiven är följande:

”Nyproduktion och förvärv av befintliga bostadsfastigheter ska leda till att tillgången och efterfrågan på bostäder balanseras, att områden kan erbjuda ett varierat utbud av upplåtelseformer och bostadsstorlekar så att hyresrätten blir ett attraktivt och tillgängligt alternativ på bostadsmarknaden i Malmö och stödjer social hållbarhet inom skilda områden i staden.”

Det skulle dock enligt följande formulering i de särskilda ägardirektiven kunna tolkas som att nyproduktion är prioriterat: ”... Nyproduktion av hyreslägenheter ska, med hänsyn till aktuellt bostadsmarknadsläge i Malmöregionen, vara ett prioriterat område.”

Som MKB beskriver i sitt remissyttrande så ska bolaget enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. MKB gör själva bedömningen att det är svårt att förvärva befintliga bostadsfastigheter utifrån marknadsmässiga principer. Då de marknadsmässiga principerna är ett lagkrav får det anses ha stor vikt för vilken typ av investeringar som bolaget har möjlighet att genomföra. Samtidigt har MKB i uppdrag att verka för ett varierat bostadsutbud med bland annat olika typer av hyror enligt de särskilda ägardirektiven, enligt följande skrivning:

”Inom ramen för MKB:s allmännyttiga syfte inom bostadsförsörjningens område ska MKB i alla delar av staden, på marknadsmässiga villkor, erbjuda ett brett utbud av hyresbostäder som ska ge boende valmöjlighet avseende läge, bostadsstorlek, standard, hyra och flexibel servicegrad.”



Sammanfattningsvis konstaterar stadskontoret att MKB inom ramen för befintliga särskilda ägardirektiv har möjlighet att förvärva befintliga hyresfastigheter i de fall det kan anses uppfylla lagkravet på affärsmässiga principer. Stadskontoret föreslår att kommunfullmäktige därför anser motionen besvarad utifrån vad som framkommer i ärendet.

Ansvariga

Micael Nord Näringslivsdirektör
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör